

Protokoll i sak 1036/2019

for

Boligtvistnemnda

Dato: 1. november 2019

Saken gjelder: Reklamasjon på diverse mangler ved bygningsmessige arbeider.

1. Sakens faktiske sider

Klagen som gjelder flere forhold bla. ved utomhusarbeidene og de bygningsmessige arbeidene, er fremsatt av styret i et sameie heretter benevnt forbrukerne. Sameiet består av 16 leiligheter fordelt over tre bygg (A – B – C). Avtalen mellom partene er ikke fremlagt for nemnda. I klagen m/vedlegg 1-22 oppgir forbrukerne at de ønsker at nemnda tar stilling til følgende fire reklamasjoner:

1. Fukt i bygg C samt i heis og korrosjonsskade på heiskonstruksjon
2. Natursteinsmurer
3. Universell utforming
4. Mangelfullt utførte malerarbeider

Reklamasjonene er dokumentert med foto.

Forbrukeren krever at entreprenøren retter de fire manglene og utbetaler erstatning på kr 93 353 for kostnader til fagkyndig bistand og til styreleders arbeid med reklamasjonssaken.

Leiligheter og fellesarealer ble overtatt den 1. mars 2013 og utomhusarealer og utvendige fasader ble overtatt den 27. juni 2013.

Forbrukerne reklamerer den 27. juni 2013 på natursteinsmurene og i forbindelse med en ny befaring den 26. september 2014 gjentar forbrukeren reklamasjonen samt at de reklamerer på fukt i bygg C, mangelfullt utført malerarbeider rundt vinduer og krav til universell utforming som ikke er oppfylt for innvendige branndører og hoveddøren i bygg B.

Entreprenøren bekrefter den 19. desember 2014 at han utvider reklamasjonstiden med to år for fukt i kjeller i bygg C og stabilitet på natursteinsmurene.

Entreprenøren følger etter forbrukernes oppfatning ikke opp utbedringsarbeidene og det gjennomføres nye befaringer og forbrukerne innhenter i desember 2017 fagkyndig bistand fra Multiconsult som utarbeider en rapport med beskrivelse av nødvendige utbedringstiltak av de reklamerte feil og mangler.

Entreprenøren gjør flere forsøk på utbedringer, senest i januar 2018, uten at partene kommer til enighet. Forbrukerne sender derfor klage til Boligtvistnemnda den 21. februar 2018.

«Dører i kommunikasjonsveier må ha håndtak som gir et godt grep og krever liten kraft for å åpnes. Dersom det installeres tunge dører, bør det benyttes automatiske døråpnere.»

På side 76 om dørhåndtak/vrider/automatisk døråpner står det:

«På tunge dører, for eksempel branndører og dører i garasjeanlegg, bør det være automatiske døråpnere.»

På side 78 om dørhånd/vrider står det:

«§ 10- 21: Manuell åpningskraft bør maks. være 20 N»

Basert på ovennevnte finner ikke nemnda at TEK97 med tilhørende veiledning angir konkrete krav til maksimal åpningskraft for dører som skal benyttes av bevegelseshemmede. Men som bør-verdi angis maksimalt 20 N. Etter nemndas syn bør det aksepteres et visst slingringsmonn. I TEK17 er f.eks. minimumskravet for tilgjengelighet og universell utforming hevet fra 20 N til 30 N. Forbrukerne får derfor ikke medhold før de kan dokumentere at åpningskraften er høyere enn 30 N.

Konklusjoner:

- Forbrukerne får ikke medhold da det er TEK07 som gjelder.
- Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal innen 1. januar 2020 bytte hovedinngangsdør i bygg B slik at denne får en fri åpningsbredde på 1,2 meter.
- Forbrukerne får ikke medhold før de kan dokumentere at åpningskraften på dørene er høyere enn 30 N.

2.5 Mangelfullt utførte malerarbeider rundt vinduene.

2.5.1 Partenes anførsler.

Forbrukerne fremhever i sitt sakssammendrag at denne mangelen står på listen fra entreprenøren over mangler som ikke er rettet. Nemnda vil bemerke at det i sakssammendraget ikke er vist til hvor denne dokumentasjonen fremkommer. Forbrukerne ble i 2018 tilbudt økonomisk kompensasjon på kr 10 000 for å utføre arbeidet selv, men har innhentet et tilbud som viser at dette arbeidet vil koste kr 32 625 inkl. mva. De krever derfor at entreprenøren dekker dette beløpet. Nemnda vil også her bemerke at det i sakssammendraget ikke er vist til hvor denne dokumentasjonen fremkommer.

Entreprenøren bekrefter i sitt sakssammendrag at han har tilbudt forbrukerne kr 10 000 for å utføre det mangelfulle malerarbeidet rundt vinduene selv, men at de har avvist tilbudet. Entreprenøren ville derfor utføre arbeidet selv, men ble av styreformannen nektet rettetilgang dersom han ikke utførte andre malerarbeider i tillegg til det som var reklamert. I det pristilbudet som forbrukerne viser til (dette er ikke fremlagt for nemnda) er det medtatt maling av hjørnekasser ved dør- og vinduspartier, listverk rundt og bord mellom vinduspartiene. Dette er et mer omfattende malerarbeider enn det forbrukerne har reklamert på. Entreprenøren finner dette kravet urimelig da sameie i forbindelse med maling av hele bygningsmassen kun ville få en marginal merkostnad med å utbedre malerarbeidet rundt vinduene som er reklamert. Han avviser derfor kravet på kr 32 625, men bekrefter at tilbudet om kompensasjon på kr 10 000 fortsatt står ved lag. Alternativt anfører han at forbrukerne ikke vil ha mangelen utbedret og at saken skal lukkes.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Nemnda vil påpeke at entreprenøren har tilbudt en løsning som forbrukerne uriktig har avslått fordi de krever merarbeid utover det som er reklamert. Forbrukerne har da kun krav på å få

dekket de kostnader som entreprenøren klart ikke har hatt ved at arbeidene ikke har blitt utført. Disse kostnadene kan fremstå som uklare, men nemnda kommer til at kr 10 000 er et passende beløp.

Konklusjon: Forbrukerne får delvis medhold, men entreprenøren skal utbetale kr 10 000 til forbrukerne slik at de selv kan utføre det mangelfulle malerarbeidet rundt vinduene.

2.6 Krav om dekning av sakssomkostninger

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukerne fremhever i sitt sakssammendrag at de har måttet engasjere ekstern assistanse av Multiconsult for å underbygge påberopte mangler spesielt vedrørende fukt, heis og natursteinsmurer. I tillegg har styret engasjert Huseiernes Landsforbund for juridisk vurdering av manglene og bistand med utarbeidelse av klagen til Boligtvistnemnda. Forbrukernes direkte kostnader til dette har vært kr 18 853 til Multiconsult og kr 12 000 til Huseiernes Landsforbund. Forbrukerne krever at entreprenøren dekker disse kostnadene. Nemnda legger til grunn at kravet om dekning av styreleders arbeid med reklamasjonssaken er frafalt da dette ikke er inntatt som en del av kravet i sakssammendraget.

Entreprenøren avviser kravet i sin helhet.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Når det gjelder utgifter som forbruker har pådratt seg i forbindelse med påvisning av en mangel, inneholder buofl § 32 fjerde ledd første punktum følgende regel:

«Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følge av rettinga».

Som det framgår av bestemmelsen, er entreprenøren forpliktet til å betale forbrukerne for utgifter til «konstatering» av mangelen. Det er naturlig å tolke regelen slik at det må framstå som naturlig eller rimelig (eventuelt «nødvendig») at forbrukerne pådro seg de aktuelle omkostningene. I forliggende sak er det denne problemstillingen som skal drøftes.

(1) Når det gjelder utgiftene til takstmann finner nemnda det klart at vilkårene i buofl § 32 fjerde ledd første punktum er oppfylt. I angjeldende tilfelle finner nemnda det overveiende sannsynlig at partene ikke ville kommet til enighet uten å trekke inn en uavhengig tredjepart. Entreprenøren skal dermed dekke fakturaen fra Multiconsult pålydende kr 18 853.

(2) Når det derimot gjelder utgiftene til juridisk bistand fra Huseiernes Landsforbund, må disse etter nemndas oppfatning bæres av forbrukeren. Boligtvistnemnda er ment å være en rimelig form for tvisteløsning, utenom domstolene og nemnda har lang praksis for at partenes eventuelle utgifter til juridisk assistanse, som den store hovedregel, ikke tilkjennes. Nemnda kommer etter en samlet vurdering til at det i denne saken ikke er grunnlag for å fravike praksis, og forbrukeren får således ikke medhold.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold i kravet om dekning av utgifter til takstmann med kr 18 853, men ikke medhold i kravet om dekning av utgifter til juridisk bistand.

3. Konklusjoner

- Forbrukerne får ikke medhold i kravet om ytterligere utbedring av fukt i bygg C samt i heissjakt og korrosjonsskade på heiskonstruksjon.

- Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal rette opp murene 3, 4 og 5 slik som beskrevet i rapporten fra Multiconsult og Cowi. Arbeidet skal være avslutte senest den 1. juni 2020.
- Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal innen 1. januar 2020 bytte hovedinngangsdør i bygg B slik at denne får en fri åpningsbredde på 1,2 meter.
- Forbrukerne får ikke medhold i kravet om at dørene fra parkeringskjelleren skal ha elektriske åpnere før de kan dokumentere at åpningskraften er høyere enn 30 N.
- Forbrukerne får delvis medhold, og entreprenøren skal utbetale kr 10 000 til forbrukerne på grunn av det mangelfulle malerarbeidet rundt vinduene.
- Forbrukeren får medhold i kravet om dekning av utgifter til takstmann med kr 18 853, men ikke medhold i kravet om dekning av utgifter til juridisk bistand.

På grunn av den svært omfattende dokumentasjonen som partene har fremlagt ber nemndas sekretær etter å ha rådført seg med nemndas formann, om at parten legger frem et faktisk- og rettslig sakssammendrag på maksimalt to sider. Her skal det vises til hvor i saksdokumentene det sentrale som partene vil nemnda skal legge vekt på fremkommer. Nemnda har i det alt vesentlige lagt dette sammendraget til grunn i behandling av saken.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 26. mars 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 24. april 2018. Deres anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 20. juni 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 22. august 2018 med tilleggsinformasjon den 25. og den 31. oktober 2018. Deres anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 22. november 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir et siste tilsvaret den 12. desember 2018. Deres anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir sakssammendrag den 17. juni 2019.

Forbrukerne inngir sakssammendrag den 17. juni 2019.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Avtalen som partene har inngått er ikke fremlagt men det forutsettes at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder. Klagen er fremsatt av styret i et sameie (forbrukerne) som består av 16 leiligheter fordelt over tre bygg (A – B – C) med en underliggende parkeringsetasje. I klagen m/vedlegg oppgir forbrukerne at de ønsker at nemnda tar stilling til følgende fire reklamasjoner som delvis er dokumentert med foto :

1. Fukt i bygg C samt i heis og korrosjonsskade på heiskonstruksjon
2. Natursteinsmurer
3. Universell utforming
4. Mangelfullt utførte malerarbeider

Forbrukeren krever at entreprenøren retter de fire manglene og utbetaler erstatning på kr 93 353 for kostnader til fagkyndig bistand og til styreleders arbeid med reklamasjonssaken. Leiligheter og fellesarealer ble overtatt den 1. mars 2013 og utomhusarealer og utvendige fasader ble overtatt den 27. juni 2013. Forbrukerne reklamerer ved overtagelsen på natursteinsmurene og i forbindelse med en ny befaring den 26. september 2014 gjentar forbrukeren denne reklamasjonen samt at de reklamerer på fukt i bygg C, mangelfullt utført malerarbeider rundt vinduer og på at kravet til universell utforming ikke er oppfylt for innvendige branndører (i alle bygg) og hoveddøren i bygg B. Entreprenøren bekrefter den 19. desember 2014 at han utvider reklamasjonstiden med to år for fukt i kjeller og stabilitet på

natursteinsmurene. Nemnda legger til grunn at dette vil si to ekstra år regnet fra overtagelsen den 27. juni 2013. Reklamasjonen som gjelder universell utforming avvises av entreprenøren som viser til at rammetillatelsen viser til at TEK07 gjelder. Entreprenøren slutfører etter forbrukernes oppfatning, ikke utbedringsarbeidene til tross for at det gjennomføres nye befaringer og avtales nye sluttfrister. Forbrukerne innhenter derfor i desember 2017, fagkyndig bistand fra Multiconsult som i en rapport beskriver nødvendige utbedringstiltak. Entreprenøren har også etter å ha mottatt denne rapporten gjort flere forsøk på utbedringer, senest i januar 2018, uten at utbedringsarbeidene er slutført. Partene kommer derfor ikke til enighet og forbrukerne sender klage til Boligtvistnemnda den 21. februar 2018 med krav om utbedring og utbetaling av erstatning som nevnt ovenfor.

På grunn av den svært omfattende dokumentasjonen i saken har partene hver for seg lagt frem et faktisk- og rettslig sakssammendrag hvor det er vist til hvor i saksdokumentene det sentrale som partene vil nemnda skal legge vekt på fremkommer. Nemnda har i det alt vesentlige lagt anførselene i disse sammendragene til grunn i behandling av saken.

2.2 Fukt i bygg C samt i heis og korrosjonsskade på heiskonstruksjon

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne fremhever i sakssammendraget at det er store fuktproblemer i kjeller/underetasje og i heissjakt samt at det er påvist korrosjon på heiskonstruksjonen i bygg C. De viser til rapportene fra Multiconsult og fra Heiskontrollen. Nemnda vil bemerke at Heiskontrollen har gitt manglene alvorlighetsgrad «4» som vil si at avviket må rettes, men det medfører ingen umiddelbar fare for personsikkerhet. Multiconsult skriver i sin rapport at det mest sannsynlig ikke dreier seg om restfukt fra byggeperiode eller oljesøl fra heisskinnene, men at fuktinntrengningen skyldes en lekkasje gjennom feste i bunnplatene eller at den kan ha sammenheng med andre lekkasjer i bygget. Siste oppgraving på utside av bygg C (og bygg B) for å tett lekkasjer i ytterveggene, ble ferdigstilt av entreprenøren i mai/juni 2019. Svaret på om denne utbedringen har vært vellykket vil først foreligge etter noen måneder. Entreprenøren er ikke enig med forbrukerne i årsaken til mangelen men har allikevel gitt to års utvidet reklamasjonsrett på dette forholdet. Etter et kraftig regnvær den 7. august 2019 registrerte forbrukerne igjen at det kom inn vann i kjelleren i bygg C og sender foto som dokumenterer at lekkasjen ikke kan være tettet slik som entreprenøren anfører. De opprettholder derfor kravet om at entreprenøren må utføre ytterligere tettinger i bygg C.

Entreprenøren fremhever i sitt sakssammendrag at han høsten 2018 har gravd opp rundt hele bygget (bygg C) og gjort utbedringer slik at lekkasjene nå skal være tettet. Han anfører også at sameiets styreleder har gitt uttrykk for at det ikke er observert ytterligere fukt. Gulvet i heissjakta er sparklet og malt som avtalt og det er monter en panelovn i heissjakta for å sikre tørt klima til enhver tid. Han anser nå saken som avsluttet.

Etter lekkasjen i bygg C den 7. august 2019 har entreprenøren bekreftet i en e-post til Boligtvistnemnda at han er i gang med søk etter lekkasjen og vil utføre ytterligere utbedringer slik at garasjen blir tett.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren finner årsaken og utbedrer manglene i forbindelse med fukt i bygg C samt i heisen og korrosjonsskaden på heiskonstruksjon. Entreprenøren avviser kravet fordi manglene er utbedret.

a) Fukt i bygg C

Nemnda viser til rapporten fra Multiconsult hvor de etter to befaringer henholdsvis den 14. september 2017 og den 31. oktober 2017, skriver at det «*ikke er registrert noen mørke partier som indikerer oppsug av fukt*». Det refereres også til at værstatistikken for det aktuelle området viser at det var vesentlig mer nedbør enn normalt i perioden før de to befaringene. August og september 2017 var også de mest nedbørrike månedene det året. Multiconsult skriver videre at det «*Til tross for mye nedbør var det ingen fuktutslag på ytterveggene inne i garasjen*». Relativ fuktighet (RF) ble under befaringen i oktober målt til 50%, som er relativt lavt. Det fremkommer av rapporten at partene er enige om at entreprenøren skal montere fuktabsorberende plater langs nedkant av ytterveggene i garasjen. Disse platene er montert. Nemnda kommer til at forbrukerne ikke får medhold i kravet om ytterligere utbedringer av fukt i bygg C.

b) Fukt i heisgrube og korrosjonsskade på heiskonstruksjon

Når det gjelder fukt i heissjakten og overflaterust på heiskonstruksjonen skriver Multiconsult at dette ble observert under befaringen den 31. oktober 2017. Multiconsult viser også til Heiskontrollens rapport som etter en befaring den 22. november 2017 påpeker at «*Maling i sjaktgrube flasket av*» og «*Det var noe overflaterust på maskinramme, holdes under oppsikt av kvalifisert firma*». Begge avvikene er gitt alvorlighetsgrad 4 (alvorlighetsgrad 5 er det minst alvorlige) som er definert som «*feil som ikke medfører umiddelbar fare for personsikkerheten. Avvik må rettes*». Multiconsult anbefaler at vegger og gulv i heissjakta injiseres lokalt der hvor det er påvist vann. Deretter skal vegger og gulv overflatebehandles.

Entreprenøren har i sitt tilsvarende den 20. juni 2018 bekrefter at han har sparklet opp og malt vegger og gulv i heissjakten med epoxy. Overflaterust på maskinrammen er også utbedret og konstruksjonen er deretter malt. I tillegg har entreprenøren montert en panelovn i heissjakten for å sikre tørt klima til enhver tid. Foto er vedlagt som dokumentasjon. Nemnda kan ikke se at forbrukerne har bestridt at utbedringene er foretatt, men de er uenige i årsaken til manglene. Det er imidlertid ikke fremlagt noen dokumentasjon som underbygger at forbrukernes påstand er riktig. Forbrukerne har bevisbyrden og når denne ikke oppfylt får de ikke medhold. For øvrig vil nemnda nevne at entreprenøren har gitt to års utvidet reklamasjonstid utover den alminnelige reklamasjonstiden på fem år og derfor kan reklamere på nytt dersom manglene viser seg å ikke være tilfredsstillende utbedret. Nemnda kommer til at forbrukerne ikke får medhold fordi entreprenøren har foretatt utbedring.

2.3 Natursteinsmurer

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukerne fremhever i sakssammendraget at sameiet har et felles uteareal som entreprenøren har levert opparbeidet og beplantet. Det er satt opp flere natursteinsmurer hvor det er brukt stein fra byggegrunnen. Flere av steinene som er brukt i murene er etter forbrukernes oppfatning, uegnet for formålet fordi de forvitrer og sprekker, samt at massene bak steinmurene siger ut gjennom åpningene i murene når det er nedbør. Entreprenøren ga den 19. desember 2014 en utvidet reklamasjonstid på to år knyttet til stabilitet på utvendige natursteinsmurer.

Forbrukerne fremhever at det i reguleringsbestemmelsene for området som er vedlegg Q-03-1 til søknad om rammetillatelse datert 10. mai 2011 fremkommer i pkt. 3.8 at «*Støttemurer skal utformes i naturstein med farge mest mulig lik stedlig stein, steinhøyde maks 50 cm og fallende lengder. Muren skal settes i forband*». Forbrukeren påpeker videre at de ikke kan se at det fremgår krav til støttemurene utover det ovennevnte i rammetillatelse som er gitt av kommunen den 26. september 2011. Det foreligger derved ikke et krav om at kun stein fra

byggegrunnen skal brukes til natursteinsmurer, spesielt ikke når steinarten ikke er solid nok til å kunne anvendes i murer med høyde opptil 1,45 m.

I rapporten fra Multiconsult er forholdene tatt opp under pkt. 2.4 og 2.5. Det konkluderes her med at steiner av dårlig kvalitet bør byttes ut og at muren mot Åstadveien 4 må rettes opp grunnet fare for utglidning av massene bak. Multiconsult finner ikke at det er fremlagt dokumentasjon fra entreprenøren som viser at kommunen har stilt krav om at kun stein fra byggegrunnen skal benyttes i forstøtningsmurene. Mye nedbør har gjort at mye løs masse renner ut mellom steinene og flere steiner har enten sprukket eller gått i oppløsning av regn og frost slik at murenes stabilitet kontinuerlig svekkes. Ytterligere sprekker i stein og svekkelser i murene har skjedd vinter 2018/2019. Forbrukerne viser til fotodokumentasjon og krever utbedring ved at det byttes ut sprukken stein og stein av dårlig kvalitet samt at mur mot Åstadveien 4 må rettes opp og forsterkes grunnet risiko for utglidning.

Entreprenøren fremhever i sitt sakssammendrag at han har benyttet stedlig stein som er relativt børt slik at noe forvitring vil kunne forekomme. Det er ikke noe galt med murene noe som han anfører at også ble bekreftet av den takstmannen som sameie hadde engasjert i forbindelse med ettårsbefaringen. Takstmannen bekreftet at murene var bygget slik de var ment å være. En rapport fra desember 2014 utarbeidet av Sweco som entreprenøren har bestilt, konkluderer også med at det ikke er noen sikkerhetsrisiko forbundet med murene og at de vil fungere tilfredsstillende i mange år. Oppsprekking og forvitring er ikke det samme som at det er mangler ved murene. Entreprenøren fastholder derfor at reklamasjonen skal avvises.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren utbedrer forstøtningsmurene ved at sprukken stein og stein av dårlig kvalitet byttes ut samt at mur mot Åstadveien 4 må rettes opp og forsterkes på grunn av risiko for utglidning. Entreprenøren har avvist kravet da det ikke er påvist mangler ved forstøtningsmurene.

Hvorvidt det foreligger en mangel, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at:

«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side».

Når man skal avgjøre om forbrukeren har fått en ytelse som avviker fra avtalen, må det først og fremst foretas en tolkning av avtalen med bilag. Andre forhold kan også komme inn, så som utsagn fra entreprenøren i forbindelse med avtaleinngåelsen. Det overordnede skjønnsstemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene. I reguleringsbestemmelsene for området som er vedlagt rammesøknadene, fremkommer det i pkt. 3.8 at *«Støttmurer skal utformes i naturstein med farge mest mulig lik stedlig stein, steinhøyde maks 50 cm og fallende lengder. Muren skal settes i forband».*

Nemnda viser også til Byggdetaljblad 517.631 «Fundamentering av små konstruksjoner» hvor det i pkt. 5.2.1 «Natursteinsmur» bla. står:

«Små frittstående natursteinsmurer kan utføres som tørrmurer, dvs. at de oppføres helt uten mørtel. Disse kan vanligvis tåle en del bevegelser i grunnen uten at det går utover stabiliteten eller utseendet til muren. Når grunnen består av telefarlig materiale som leire eller silt, kan derfor slike murer fundamenteres direkte på et drenslag av grov sand, grus, pukk eller stein til en dybde av 0,3 til 0,5 m».

Nemnda viser til de rapportene som Cowi og Multiconsult har utarbeidet. I rapportene konkluderes det noe ulikt med at det *«ikke er noen sikkerhetsrisiko forbundet med murene og at de vil fungere tilfredsstillende i mange år»* og med at *«steiner av dårlig kvalitet bør byttes ut og muren mot Åstadveien 4 må rettes opp grunnet fare for utglidning av massene bak»*

Rapportene har ingen entydig sammenfallende konklusjon, men begge er klare på at murene stedvis er av dårlig kvalitet og kunne vært bedre. Etter nemndas syn vises også dette av den fotodokumentasjon som er fremlagt. Nemnda kommer derfor til at entreprenøren ikke har utført arbeidet på *«fagleg godt vis»*, og det foreligger derfor en mangel ved leveransen som entreprenøren må rette. Entreprenøren skal rette opp murene 3, 4 og 5 slik som beskrevet i rapporten fra Multiconsult og Cowi. Nemnda finner ikke kravet om kun å bruke av stedlig stein dokumentert. Arbeidet skal være avslutte snarest mulig, men på grunn av værforholdene settes en siste frist for utbedring til den 1. juni 2020.

Konklusjon: Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal rette opp murene 3, 4 og 5 slik som beskrevet i rapporten fra Multiconsult og Cowi. Arbeidet skal være avslutte inne 1. desember 2019.

2.4 Universell utforming

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukerne påpeker i sitt sakssammendrag at det mellom de tre byggene i fellesområdene og mot garasjen er montert innvendige branndører. Beboere i bygg B og bygg C må gjennom henholdsvis to og fire branndører for å komme til garasjen. Bygg A har tre innvendige branndører mot garasjen samt at hovedinngangsdøren i bygg B har en bredde på kun 76 cm. Forbrukerne krever at alle branndørene påmonteres elektriske åpnere og at hovedinngangsdøren til bygg B byttes ut med en bredere dør i henhold til bestemmelsene om universell utforming i TEK10 som gjelder for prosjektet.

I søknaden om rammetillatelse datert 10. mai 2011 er det i vedlegg A-01 *«Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon»* krysset av for at krav til byggegrunn og løfteinnretninger skal tilfredsstille kravene i TEK 10. Videre er det i vedlegg B-01 kun søkt om dispensasjon fra TEK 10 mht. plassering av dør- og vinduer i fasader mot Åstadveien, samt for kravene som gjelder ekstra bad og gjestetoalett. Under pkt. 11 på side 12/18 har ansvarlig søker/SØK skrevet at prosjektet oppfyller de strengeste krav til TEK 10.

I rammetillatelsene datert hhv. 22. og 26. september 2011 fremgår det følgende vedr. krav til universell utforming: *«Tiltaket er prosjektert i hht. TEK 10 og NS 11.001»*. Kommunen viser til at det ikke gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens § 4.10 som har følgende ordlyd:

«Alle boliger skal dimensjoneres slik at de tilfredsstiller krav til framkommelighet for orienterings- og bevegelseshemmede i alle fellesrom og i alle rom i leiligheten og til boligens utearealer».

Videre skriver kommunen i rammetillatelsen at *«intensjonen i planen var at byggene skal tilfredsstille krav til TEK 10 vedr. tilgjengelighet til alle rom. Ansvarlig søker har tilfredsstilt disse kravene slik som det er vist på plantegningene med inntegnet livløpssirkel»*.

Forbrukeren anfører også at Direktoratet for Byggkvalitet (DiBk) har opplyst at dersom det i en rammetillatelse er inntatt krav til TEK10, må prosjektet følge denne forskriften. Kommunen har ikke mulighet til å gi delvis dispensasjon fra dette kravet.

Forbrukerne anfører videre at entreprenøren før kontraktene ble inngått, presenterte prosjektet for dem og forsikret om at kravene til universell utforming ville bli oppfylt. Rullestolbrukere ville kunne benytte både inngangsdørene og innvendige branndører i fellesarealene. Denne delen av avtalen anser ikke forbrukerne at entreprenøren har oppfylt. De krever derfor at alle innvendige branndører påmonteres elektriske døråpnere. I tillegg må hovedinngangsdøren til bygg B som kun er 76 cm bred, byttes og påmonteres elektrisk døråpner. Nemnda vil bemerke at det i sakssammendraget ikke er vist til hvor dokumentasjonen fra DiBk fremkommer.

Entreprenøren har ikke kommentert dette tvistepunktet i sitt saksammendrag, men påpeker i sitt tilsvar den 26. mars 2018 at prosjektet er rammesøkt og bygget i henhold til TEK07 slik det fremkommer av rammesøknadene. Dette bekreftes av kommunen i et brev til sameiet (forbrukerne) den 19. juni 2017 som omhandler godkjenning av branndører, . Her står det bla. «[...] det er TEK07 som er gjeldende for bygget [...] Prosjekterende og utførende i byggesaken har erklært ansvar for at teknisk forskrift (TEK07) følges». Kravet om utbedring for å tilfredsstille kravene i TEK10 avvises.

2.4.2 Nemndas synspunkter

a) Hvilke teknisk forskrift – TEK07 eller TEK10 - er det som gjelder

Forbrukerne anfører at TEK10 gjelder for prosjektet og krever at entreprenøren monterer innvendige elektriske døråpnere på alle innvendige branndører. I tillegg må hovedinngangsdøren til bygg B som kun er 76 cm bred, byttes og påmonteres elektrisk døråpner. Entreprenøren avviser kravet fordi prosjektet er rammesøkt og bygget i henhold til TEK07.

Nemnda vil først ta stilling til om det er TEK07 eller TEK10 som gjelder for prosjektet og viser til rammesøknadene som er datert 10. mai 2011 hvor det på første side av oversendelsesbrevet står «Hele tiltaket skal følge TEK 1997 nr. 33. Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser i reguleringsplan 67g: [...] 4) Universell utforming»

I vedlegg A-01 til rammesøknaden som er Byggblankett 5175 (juli 2010, utgave 1), er det kryssset av henvist til TEK10 og i vedlegg B-01 til rammesøknaden som er ansvarlig søkers oversikt over hvilke bestemmelser det søkes dispensasjon fra, vises det konsekvent til TEK10.

I rammetillatelsene står det på side 6 vedr. universell utforming at «Tiltaket er prosjektert i hht TEK10 og NS 11.001 [...] intensjonen i planen var at alle rom definert i TEK og NS skal være i hht krav om universell utforming, men ikke bad nr. 2 og gjestettoalett»

Nemnda viser også til kommunens e-post i februar 2016 og til brev i juni 2017 til sameiet (forbrukerne). I e-posten vises det til at det i rammetillatelsene for boligene fremkommer under punktet om tilgjengelighet, at «prosjektet er tilpasset TEK10, men at TEK10 derved ikke gjelder for hele prosjektet». I brevet står det at «bygget er i hht. TEK07».

For å avklare den misforståelse som her har oppstått, viser nemnda til TEK10 § 17-2 «Overgangsbestemmelser» som har følgende ordlyd:

«Med unntak for bestemmelser i kapittel 4, samt § 9-4 og § 9-6 til § 9-9 kan tiltakshaver fram til 1. juli 2011 velge om hele tiltaket skal følge forskriften eller bestemmelsene i forskrift 22. januar 1997 nr. 33 om krav til byggverk og produkter til byggverk».

I veiledningen til første ledd står det bla.:

«Forskriften trådte i kraft 1. juli 2010. I ett år kan prosjektet velge om det vil følge denne forskrift eller teknisk forskrift 1997. Hele prosjekteringen må da følge det regelsett man velger. Det er ikke tillatt å kombinere bestemmelser i denne forskrift med teknisk forskrift 1997».

Nemnda fremhever at veiledningen klart beskriver at «hele prosjekteringen må da følge det regelsett man velger» og kommer til at TEK97 gjelder for prosjektet.

b) Minimumsbredde på hovedinngangsdør

Nemnda må deretter ta stilling til om kravene til universell utforming i henhold til TEK97 er oppfylt og om det evt. er mangler ved entreprenørens leveranse. Dette må avgjøres etter buofl § 25 annet som fastslår at:

«Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov... ..».

Nemnda viser til TEK97 §10-21 som fastslår at:

§ 10-21 Atkomst til byggverk¹

Atkomst fra kjørbær vei til hovedinngang, inklusive inngangen, skal være lett å finne, lett å bruke, være uten hindre og tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede for:

- boligbygning med felles inngang til flere enn 4 boliger
- arbeidsbygning
- byggverk der publikum har adgang.

Har byggverk flere likeverdige innganger, er det tilstrekkelig at kravene oppfylles for atkomst til én av dem. Atkomst som er brukbar for orienterings- og bevegelseshemmede skal i så fall være tydelig og spesielt merket.

Der det er nødvendig av hensyn til byggverkets forutsatte bruk skal kommunen kreve at atkomsten tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

For boligbygning der det ikke er krevet etter første eller tredje ledd at atkomsten skal være tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede, skal det likevel vises på plan hvordan slik tilrettelegging kan utføres etter at bygningen er tatt i bruk.

Veiledningen til § 10-21 «Atkomst til bygning» har bla. følgende ordlyd:

«[....]For tilgjengelighet for bevegelseshemmede vil rullestol være dimensjonerende (nemndas utheving). [....]».

Forskrift og veiledning spesifiserer ikke hvor bred inngangsdøren må være, men sier bare at tilgjengelighet for rullestolbrukere er dimensjonerende. De prosjekterende må da søke annen litteratur for å finne hva dette betyr. Relevante krav er da hva som finnes i) hos Husbanken og ii) i SINTEF Byggforsk-serien.

i) Husbank-krav:

Husbankens livsløpsstandard fra 2006 stilte krav om 10 M-bredde på ytterdører i boliger: Ytterdører inklusive dører til terrasse/balkong, skal ha utvendig karmbredde på minimum 99 cm. Link: http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/1590/hele_rapporten.pdf

ii) SINTEF Byggforsk:

SINTEF Byggforsk anvisning 323.101 Inngangsparti (1996 - 2011) sier:

«75 Utforming av dører - For at ytterdører i bygningens inngangsparti skal være tilgjengelig for alle, skal inngangsdøra ha en fri åpningsbredde på 0,9 m og en høyde på minst 2,0 m. I bygninger beregnet for mange personer skal fri bredde være minst 1,2 m».

Nemnda forutsetter at normale avrundingsregler gjelder. Når SINTEF Byggforsk skriver 0,9 m og ikke 0,90 m, så mener de at ned til 0,850 m er tilstrekkelig. Uansett blir 76 cm for smalt. Nemnda vil også påpeke at det dreier seg om en felles inngang til boligbygning med mer enn fire boenheter som er beregnet for mange personer.

Konklusjon: Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal innen 1. januar 2020 bytte hovedinngangsdør i bygg B slik at denne får en fri åpningsbredde på 1,2 meter.

c) Betjeningskraft for dører fra parkeringskjeller:

Det neste spørsmålet nemnda må ta stilling til er om dørene fra parkeringskjelleren skal påmonteres elektriske åpnere fordi betjeningskraften tydeligvis er høy, men uten at det er spesifisert hvor høy kraft som kreves.

Nemnda viser til TEK97 § 10-31 «*Planløsning og størrelse*», som har følgende ordlyd:

«Atkomst som er brukbar for orienterings- og bevegelseshemmede skal være utformet slik at den er lett å finne og lett å bruke. Dersom bygningen har flere atkomster og disse er forbundet med innvendig kommunikasjonsvei, skal denne være brukbar for orienterings- og bevegelseshemmede (nemndas utheving).»

Videre viser nemnda til TEK97 § 10-37 «*Bevegelige bygningsdeler*» hvor det står:

«Dører til og i arbeidsbygning, publikumsbygning og i de deler av bolig som er tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede skal ha slik passasjebredde at vanlig rullestol kan passere med god og sikker klaring til karm og dørblad. Slike dører skal være lette å bruke, lette å se og skal være lette å åpne for orienterings- og bevegelseshemmede (nemndas utheving).»

Dersom døren til parkeringskjelleren defineres som en atkomstvei, og denne har intern forbindelse/kommunikasjonsvei til hovedatkomst døren, så tolker nemnda at også atkomsten til garasjen må være tilpasset bevegelseshemmede. Men hva slik tilpasning innebærer av konkret krav til åpningskraft, er mer uklart. Her vil forståelsen av gammelt regelverk være avgjørende.

TEK97 sier i § 10-31 at atkomst for bevegelseshemmede skal være lett å bruke, og i § 10-37 står det at dør tilrettelagt for bevegelseshemmede skal være lett å åpne. Men i tilhørende veiledning og temaveiledere gis det bare bør-anbefaling om åpningskraft og montering av automatiske døråpnere for tunge dører:

Veiledningen (4. utgave) til TEK97 § 10-37 sier om åpning av dør og vindu at «*Manuell åpning av dør bør kunne skje med minst mulig kraft, maksimum 20 N (2,0 kg)*». Tilsvarende sier veiledningen om atkomst og inngang til bygning i § 10-21, at «*Manuell åpning bør kunne skje med minst mulig kraft, maksimum 20 N (2,0 kg)*». Samme veileder henviser i kapittel 10 om brukbarhet til temaveiledning Bygg for alle (HO3/2004) fra Statens bygningstekniske etat og Husbanken. Denne temaveilederen sier på side 39 om parkering og garasjeanlegg:

«Eventuelle sluser i garasjer må dimensjoneres slik at en person i rullestol kan åpne og lukke dører og forflytte seg. Dører i garasjeanlegg er ofte tunge å åpne, og bør utstyres med automatisk døråpner (...)»

På side 51 om skilting og utstyr i kommunikasjonsveier står det: